

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWE
„SAMOPOMOC”
W GRÓJCU**

**Regulamin obowiązuje od dnia 25.01.2006 roku zatwierdzony
uchwałą Nr 1/2006 Rady Nadzorczej (Aneks Nr 1/2006 z dnia
28.09.2006 r. Uchwałą Nr 7/2010 z dnia 22.02.2010 r.)**

**Regulaminu porządku domowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Samopomoc” w Grójcu**

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni są wspólną własnością wszystkich członków. Z tych względów powinny być one otoczone troskliwą opieką zarówno przez samych członków jak i administrację Spółdzielni.

§ 2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mieszkań spółdzielczych, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia, zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 3

Postanowienia niniejszego regulaminu określają prawa i obowiązki administracji, członków Spółdzielni i wszystkich mieszkańców.

§ 4

Członek Spółdzielni jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby zamieszkałe lub przebywające w jego mieszkaniu.

**II. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA W
NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW I URZĄDZEŃ
TECHNICZNYCH OGÓLNEGO UŻYTKU ORAZ TERENÓW PRZYDOMOWYCH.**

§ 5

Do podstawowych obowiązków administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, pomieszczeń i urządzeń technicznych ogólnego użytku oraz terenów przydomowych należy:

1. przeprowadzenie bieżących konserwacji, napraw i remontów;
2. zapewnienie stałego nadzoru nad sprawnym funkcjonowaniem wszystkich instalacji i urządzeń technicznych;
3. wykonywanie napraw polegających na usunięciu wad ukrytych, zgłoszonych przez członka lub użytkownika w momencie ich ujawniania;
4. pielęgnowanie i konserwowanie terenów zielonych i przydomowych oraz placów zabaw;
5. zapewnienie sprawnego funkcjonowanie instalacji elektrycznej w zakresie oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń ogólnego użytku i zewnętrznego oświetlenia budynków;
6. konserwacja i naprawa dróg i chodników wewnątrz osiedlowych.

III. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU TECHNICZNEGO URZĄDZEŃ I INSTALACJI WEWNĄTRZ MIESZKAŃ I LOKALI.

§ 6

Do podstawowych obowiązków administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego urządzeń i instalacji wewnątrz mieszkań i lokali należy:

1. przekazywanie członkom Spółdzielni i użytkownikom mieszkań i lokali w stanie technicznym zdatnym do prawidłowego eksploataowania;
2. przeprowadzanie bieżących konserwacji, napraw, remontów i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych a także napraw i wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu;
3. zapewnienie systematycznej dostawy ciepła w sezonie grzewczym dla stałego utrzymania temperatury mieszkań;
4. zapewnienie ciągłej dostawy ciepłej wody do mieszkań posiadających instalację ciepłej wody;
5. usuwanie przecieków zimnej i ciepłej wody, włącznie z wymianą uszczelek;
6. wykonywanie napraw ścian, sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłogi i podłóg w przypadkach nie zawinionych przez członka – użytkownika;
7. usuwanie zniszczeń lub wypłacanie odszkodowań powstałych z przyczyn niezawinionych przez członka, użytkownika w przypadku gdy członek – użytkownik nie korzysta z odszkodowania w ramach ubezpieczeń indywidualnych.

IV. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU PORZĄDKU, CZYSTOŚCI I ESTETYKI W BUDYNKACH, POMIESZCZENIACH OGÓLNEGO UŻYTKU ORAZ TERENACH PRZYDOMOWYCH.

§ 7

Do podstawowych obowiązków administracji spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu porządku, czystości i estetyki w budynkach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenach przydomowych należy:

1. stałe i systematyczne sprzątanie terenów przydomowych (plac zabaw, obiekty sportowe, chodniki, place postojowe, tereny wokół garaży itp.);
2. stałe i systematyczne pielęgnowanie terenów zielonych;
3. wyposażenie osiedli w odpowiednie pojemniki do składania odpadów i nieczystości oraz systematyczne opróżnienie ich i czyszczenie z zachowaniem wymagań sanitarnych.
4. Systematyczne przeprowadzanie deratyzacji i dezynsekcji piwnic.

V. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM MIESZKAŃ I LOKALI.

§ 8

Do podstawowych obowiązków członków Spółdzielni i użytkowników w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego mieszkań i lokali należy:

1. prawidłowe eksploataowanie i utrzymanie w należytych stanie technicznym instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkań i lokali (garaże, piwnice, lokale do wykonywania zawodu i inne);
2. okresowe odświeżanie ścian, sufitów i podłóg z częstotliwością wynikającą z ich właściwości techniczno – estetycznych, naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
3. naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
4. naprawa okien i drzwi;
5. malowanie od wewnątrz drzwi, okien, mebli wbudowanych, , grzejników z instalacją, z częstotliwością zabezpieczającą te urządzenia przed zniszczeniem i korozją;
6. naprawa i wymiana zużytych urządzeń technicznych i sanitarnych znajdujących się w mieszkaniu, lokalu;
7. naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
8. naprawa (lub wypłata stosownej kwoty odszkodowania) polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych w lokalu własnym lub sąsiednim na skutek nie wykonania naprawy wewnątrz lokalu należących do obowiązków członka, jak również powstałych na skutek używania lokalu, urządzeń i innych wyposażzeń niezgodnie z przeznaczeniem i obowiązującymi normami.
9. za niewłaściwe zachowanie się dzieci, hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, instalacji oraz zieleńców odpowiedzialni są rodzice.

§ 9

1. Wszelkie przeróbki budowlane – instalacyjne powodujące istotne zmiany w układzie funkcjonalnym i konstrukcyjnym, mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni. Jednakże w razie zwrotnego przekazania mieszkania Spółdzielni należy doprowadzić je do stanu pierwotnego. Odstępstwo od tej zasady może nastąpić jedynie w przypadku wyrażenia zgody na pozostawienie zmian przez następnego użytkownika bądź pisemnie wyrażonej zgody przez Zarząd Spółdzielni.
2. Przed przystąpieniem do robót związanych z płytkowaniem ścian i posadzek w mieszkaniu, członek Spółdzielni, użytkownik zobowiązany jest do uzgodnienia zamierzonych czynności z administracją Spółdzielni.
3. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych na dachu jest dozwolone tylko za zgodą administracji Spółdzielni. W przypadku ujawnienia przez administrację Spółdzielni faktu dokonania zamontowania anteny bez jej wiedzy, obiekty zostaną zdjęte, zaś wynikłe z tego tytułu koszty pokryje członek Spółdzielni.
4. Umieszczenie na budynkach i innych obiektach osiedla różnego rodzaju reklam jest odpłatne i wymaga zgody administracji osiedla.

§ 10

1. W pomieszczeniach piwnicznych obowiązuje zakaz zakładania przez lokatorów dodatkowych instalacji elektrycznych.

2. Przed okresem zimowym obowiązuje członka – użytkownika uszczelnienie okien i drzwi oraz okien piwnicznych przed stratami ciepła.
3. Pomieszczenia piwniczne winny być utrzymane w stanie niezagrażającym bezpieczeństwu przeciwpożarowemu. Zabrania się przechowywania w piwnicach materiałów pędnych, łatwopalnych, żrących i cuchnących.
4. Lokal mieszkalny może być użytkowany wyłącznie zgodnie z przepisami. W wyjątkowych wypadkach za zgodą Zarządu Spółdzielni w lokalach mieszkalnych może być wykonywany tylko taki zawód, który nie stwarza zagrożeń z zakresu bezpieczeństwa i higieny, nie zakłóca spokoju współmieszkańców budynku, oraz nie wpływa niszcząco na substancję mieszkaniową. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego, hotelu lub wykonywania rzemiosła bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione i stanowi podstawę do pozbawienia członkostwa w Spółdzielni.

**VI. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI – NAJEMCÓW MIESZKAŃ W
ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU PORZĄDKU, CZYSTOŚCI I
ESTETYKI W BUDYNKACH, POMIESZCZENIACH OGÓLNEGO UŻYTKU
ORAZ TERENÓW PRZYDOMOWYCH.**

§ 11

Wszyscy mieszkańcy obowiązani są dbać o utrzymanie należytego porządku, czystości i estetyki zarówno wewnątrz budynku, w pomieszczeniach ogólnego użytku, jak i na terenach przydomowych. W związku z powyższym:

1. niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna śmieci, niedopałków papierosowych itp. oraz wykładanie na parapetach okien pożywienia dla ptactwa ze względu na zachowanie czystości elewacji, chodników, a także ubrań przechodniów;
2. członek Spółdzielni, użytkownik odpowiada za zanieczyszczenia spowodowane przez dzieci oraz hodowane psy, koty i inne zwierzęta;
3. dla zachowania sprawności przewodów kanalizacyjnych niedozwolone jest wrzucanie do muszli klozetowej różnego rodzaju odpadów, np. , śmieci, szmat itp.; w razie stwierdzenia przez administrację osiedla zapchania przewodu kanalizacyjnego przez użytkownika danego mieszkania, zostanie on obciążony kosztami oczyszczenia i przepchania kanalizacji, jak również może zostać obciążony kosztami poniesionych strat, jakie z tego powodu wyniknęły;
4. do gromadzenia śmieci i odpadów przeznaczone są pojemniki lub kontenery ustawione na posesjach budynków; niedopuszczalne jest wysypywanie śmieci poza pojemniki i kontenery; surowce wtórne jak szkło, plastik i papier należy składać w pojemnikach do tego celu przeznaczonych; do pojemników zabronione jest wrzucanie odpadów o dużej objętości, powodujących ich zapchanie;
5. użytkownik mieszkania, lokalu któremu przywieziono materiały budowlane, meble itp. zobowiązany jest do natychmiastowego uprzątnięcia terenu we własnym zakresie;
6. trzepanie pościeli, dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 8⁰⁰- 19³⁰; zabrania się trzepania dywanów, chodników itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i przez okna;
7. umocowanie wszelkich pojemników na kwiaty powinno gwarantować warunki bezpieczeństwa, a sposób podlewania kwiatów nie powinien powodować niszczenia elewacji sąsiednich balkonów oraz narażać na oblanie wodą przechodniów;
8. zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na placach lub miejscach postojowych przy budynkach mieszkalnych.

VII. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY.

§ 12

1. Z pralni i suszarni może korzystać każdy użytkownik w kolejności ustalonej przez współużytkowników.
2. Z urządzeniami pralni należy się obchodzić z należytą starannością, aby nie doprowadzić do ich uszkodzenia.
3. W czasie prania należy pomieszczenia pralni przewietrzyć, aby ściany, stolarka i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
4. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni wysprzątać, doprowadzić do należytego stanu.
5. W pralni nie wolno prasować ani prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.
6. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).
7. Po zebraniu wysuszonej bielizny, klucz od suszarni należy zwrócić tego samego dnia osobie opiekującej się suszarnią.
8. Z uwagi na estetykę osiedla zaleca się, aby suszenie bielizny na balkonach i loggiach odbywało się na niższym poziomie niż balustrada.
9. Ze względów bezpieczeństwa oraz z uwagi na zachowanie estetyki osiedli zabrania się suszenia bielizny na terenie osiedli między blokami.

VIII. GARAZOWANIE I PARKOWANIE SAMOCHODÓW

§ 13

1. Zasady użytkowania oraz zakres obowiązków i uprawnień dotyczących eksploatacji boksów garażowych określa umowa zawarta między Administracją Osiedla, a członkiem spółdzielni, któremu decyzja Zarządu garaż przydzielono.
2. Podnajmowanie garażu oraz dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie niezgodnie z przeznaczeniem, stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
3. Parkowanie samochodów odbywa się na placach i zatoczkach w tym celu specjalnie przeznaczonych i oznakowanych. Dopuszczalne jest również parkowanie wzdłuż dróg wewnątrz osiedlowych, posiadających chodniki dla pieszych, jednakże z zachowaniem wymogów określonych w kodeksie ruchu drogowego. Niedopuszczalne jest parkowanie na pieszozjezdniach, placach zabaw, trawnikach i skwerach oraz blokowanie wejść do budynków.

IX. POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU ZAISTNIENIA USZKODZEŃ LUB AWARII URZĄDZEŃ I INSTALACJI TECHNICZNYCH

§ 14

W przypadku wystąpienia poważniejszych uszkodzeń lub awarii w urządzeniach lub instalacjach znajdujących się w mieszkaniach i budynku, członek Spółdzielni – użytkownik zobowiązany jest zawiadomić o tym Spółdzielnię.

1. Administracja Spółdzielni – w dni robocze: w poniedziałki w godz. 9.00 – 17.00
od wtorku do piątku w godz. 7.00 – 15.00

2. Dyżurni działu technicznego – w dni robocze w godz. 15.00 - 22.00
w dni wolne od pracy i święta w godz. 8.00-16.00 /elektrycy/
w dni wolne od pracy i święta w godz. 8.00-20.00/hydraulicy/
Aktualne numery telefonów wywieszane są na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych.

§ 15

Do zakresu działania dyżurnych należy usuwanie uszkodzeń i awarii następujących urządzeń:

- instalacji centralnego ogrzewania
- instalacji ciepłej i zimnej wody
- instalacji kanalizacyjnych
- instalacji elektrycznych
- wewnętrznej sieci wodno-kanalizacyjnej

X. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA P.POŻAROWEGO.

Wszystkich mieszkańców i użytkowników obowiązuje ściśle przestrzeganie instrukcji p. pożarowej wywieszanej w klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni.

XI. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW.

§ 16.

Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców w budynku /osiedlu/ jest ściśle przestrzeganie niniejszego regulaminu, niesienie sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju.

W związku z powyższym należy:

1. Przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się i nie przebywały w klatkach schodowych, korytarzach piwnic. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i wszelkie szkody wyrządzone przez nie odpowiedzialność ponoszą rodzice lub opiekunowie.
2. Bezwzględnie przestrzegać ciszy nocnej w godz. 22.00 – 6.00 rano, zaś w ciągu dnia zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów. W godzinach ciszy nocnej zabrania się w szczególności: głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego odbioru audycji radiowych i telewizyjnych, śpiewu, hałasowania lub innego zakłócania spokoju.
3. Aparaty radiowe lub telewizyjne i inne urządzenia techniczne winny być używane w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów. Dotyczy to również przypadków wykonywania zawodu w mieszkaniach.
4. O mających się odbyć uroczystościach rodzinnych w mieszkaniach /imieniny, chrzciny, wesela itp./ powiadomić najbliższych sąsiadów, zachowując jednocześnie umiar.

§ 17.

1. Posiadacze psów, przy wyprowadzaniu ich poza obręb mieszkania powinni zachować warunki bezpieczeństwa osób trzecich. Bezwzględnie obowiązuje wyprowadzanie psów na smyczy i w kagańcu.
2. Niedopuszczalne jest wypuszczanie psów na place zabaw, piaskownice, tereny przeznaczone do wypoczynku.
3. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy i inne zwierzęta na korytarzach, klatkach schodowych, zobowiązani są niezwłocznie usunąć ich właściciele.

§ 18.

1. Zabrania się zakłócania spokoju w sąsiedztwie budynków przez uruchamianie silników samochodowych, motocyklowych i motorowerów w celach kontrolnych lub naprawczych oraz jazdy wymienionymi pojazdami w miejscach nieprzeznaczonych do tego celu.
2. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych motocykli, rowerów, motorowerów i innych pojazdów.

XIII. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 19.

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni jest uprawniona do zatwierdzania – w oparciu o pisemny wniosek zarządu – wysokości opłat za wywieszanie reklam na budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
2. Upoważnia się administrację Spółdzielni do egzekwowania należności za wywieszanie reklam na ścianach budynków mieszkalnych i innych obiektach stanowiących własność Spółdzielni.
3. Środki uzyskane z opłat kreślonych w punkcie 2 zasilają fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 20.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo wniesienia odwołania od decyzji Zarządu Spółdzielni do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Decyzje Rady Nadzorczej są ostateczne w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym (z wyjątkiem spraw o pozbawieniu członkostwa, gdzie od decyzji Rady Spółdzielni przysługuje prawo odwołania do Zebrania Przedstawicieli Członków, zaś dalsze dochodzenie w sprawach odwołań członka Spółdzielni, może odbywać się w drodze postępowania sądowego).

§ 21.

W stosunku do użytkowników mieszkań, nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia i nagany.
W razie uporczywego i złośliwego naruszania postanowień regulaminu – Zarząd Spółdzielni może kierować wniosek do Sądu oraz składać wniosek do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 25.01.2006 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Przewodniczący Rady
Nadzorczej S.M.
SAMOPOMOC w Grójcu
mgr Teresa Jakubiak

UCHWAŁA NR 1/2006
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Samopomoc” w Grójcu
z dnia 25.01.2006 r.

w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego

Rada Nadzorcza uchwała Regulamin porządku domowego w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Za uchwałą głosowało 8 członków Rady, przeciwnych nie było.

Uchwała została podjęta.

Przewodniczący Rady
Nadzorczej S.M.
SAMOPOMOC w Grójcu
mgr Teresa Jakubiak

UCHWAŁA Nr 7/2010
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„SAMOPOMOC” w Grójcu
z dnia 22.02.2010 r.

w sprawie
zmiany Regulaminu porządku domowego.

Na podstawie § 43 ust. 1 pkt 21 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza uchwała co następuje :

§ 1.

W rozdziale XIII Regulaminu porządku domowego zatwierdzonego uchwałą Nr 1/2006 Rady Nadzorczej z dnia 25.01.2006 r. wprowadza się następujące zmiany :

Po punkcie 21 dodaje się punkty 22 i 23 w brzmieniu :

22. Wszelkie informacje i ogłoszenia pochodzące od organów Spółdzielni kierowane do ogółu mieszkańców bądź użytkowników lokali są wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych.

Korespondencja indywidualna wychodząca ze Spółdzielni może być doręczana do skrzynek oddawczych przez 2 osobowe zespoły pracowników Spółdzielni. Sposób dokumentowania doręczenia indywidualnego korespondencji określa Zarząd Spółdzielni.

23. Nowe skrzynki pocztowe tzw. *euro skrzynki* stanowią własność lokatora. Dorabianie kluczy do skrzynki w każdym przypadku (chęć posiadania większej ilości kluczy, zagubienia, uszkodzenia itp.) dokonuje lokator we własnym zakresie i na koszt własny)

§ 2.

Uchwała obowiązuje od dnia 01.01.2010 roku.

Za uchwałą głosowało 11, przeciwnych nie było.

Przewodniczący Rady
Nadzorczej S.M.
SAMOPOMOC w Grójcu
mgr Teresa Jakubiak